



Mátészalka Város Településrendezési Tervének módosításához

Országos, kiemelt
társégi és megyei
övezetek területi
lehatárolása



„Módosítások I.–2017.
- kiegészítés”



Tervező:

**Art Vital
Tervező, Építő és
Kereskedelmi Kft.
C-15-11062**

2017.

KÜLZETLAP

Mátészalka Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

„Módosítások I. – 2017 – kiegészítés”

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

Település tervező/ Építész vezető tervező



.....
Végh József
TT-15-0023
É/1-15-0124

Település tervező / projektvezető:



.....
Labbancz András
TT-15-0378

Tervező munkatárs:



.....
Pánczél Zsófia

TARTALOMJEGYZÉK

Mátészalka Város
Településrendezési Tervének
- módosításához –

„Módosítások I. – 2017 – kiegészítés”

Országos, kiemelt térségi és megyei övezetek területi lehatárolása

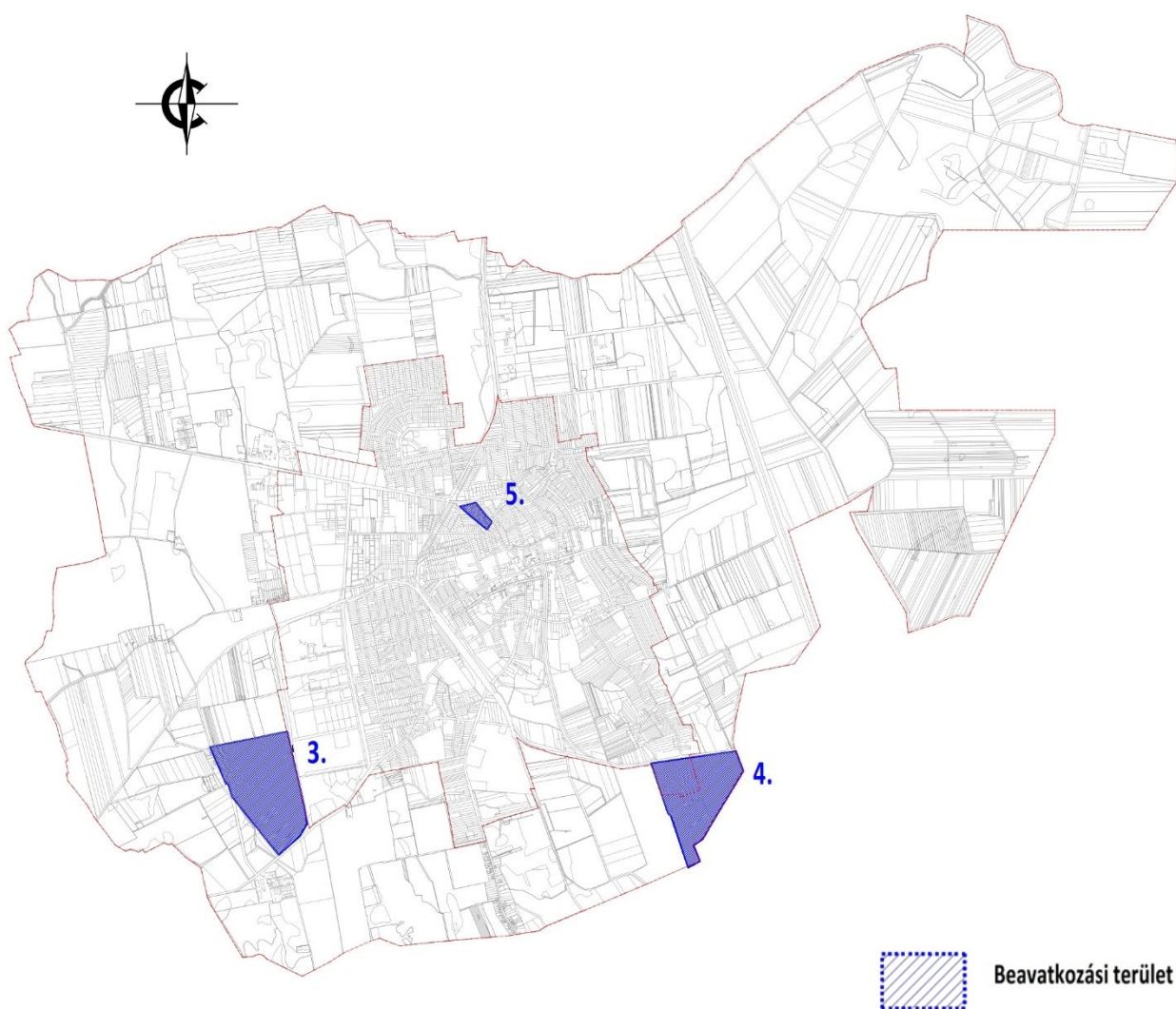
1.	Előzmények	3.
1.1.	A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályba	3.
1.2.	Átnézeti térkép	3.
1.3.	A beavatkozási pontok bemutatása	4.
2.	Beavatkozási pontok ismertetése	8.
3.	Térségi övezetek lehatárolása	12.

1. Előzmények

1.1. A területre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban

- 188/2011. (XI.30.) KT. számú határozat, Mátészalka Város módosított Településszerkezeti tervének és szerkezeti terv leírásának elfogadásáról
- 26/2005. (IX.30.) számú rendelet, Mátészalka Város módosított Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozás Tervének elfogadásáról

1.2. Átnézeti térkép



1.3. A beavatkozási pontok bemutatása:

3. beavatkozási pont:



(forrás: Google Earth)

A módosítással érintett terület Mátészalka külterületén, a belterülettől nyugatra, a 471-es sz. főútról északnak leágazó végén, Vágóháza tanyán található. A telephely (0106/3 hrsz-ú) a korábbi „Gabonaforgalmi” telep ingatlanából kialakított – jelentős épület állománnyal – telken működik. A terület közútról jól megközelíthető, a 471-es sz. út irányából, illetve iparvágány is csatlakozik a területhez. A gazdasági célú területen belül jellemzően lapos tetős épületek, tároló és silók helyezkednek el.

Vágóház tanya, Keményítő üzem



A kialakított, leválasztott ingatlan a beépítési módot nem követi, az új ingatlanon az épület állomány jelentős része – az érvényes szabályozás szerint – már építési helyen belülrre esik.

Térképmásolat a 0106/3 hrsz-ú ingatlanról



Forrás: Nord-Strake Holding Kft.

A telephely további fejlesztésének érdekében az építési övezet normatív értékeinek – különös tekintettel az építmény magasságra, amely a tevékenységet kiszolgáló egyedi technológiák miatt fontos – felülvizsgálata, módosítása szükséges. A terület használatának intenzitása növekszik ennek folyamánként.

Az érintett telephely területe Gip, azaz gazdasági ipari zóna övezetéhez tartozik. Övezeti kódja (Gip 511065) alapján:

5	egyéb építészeti karakter
1	az építési övezet nem kialakult jellegű
1	szabadon álló, teleszerű beépítési módú
0	a megengedett legkisebb építési telek nagysága adottságoztól függő, kialakult
6	a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 50%
5	a megengedett építménymagasság 9,5 – 12,5 m közötti

4. beavatkozási pont:

A város külterületén a 49. sz. főút kivezető szakaszának déli oldalán, napelemes kiserőművek elhelyezhetőségének biztosítása szükséges a 0169/4 és 0163/1 hrsz-ú ingatlanokon.

A módosítás során a korlátozott felhasználású mezőgazdasági területből övezetváltással, különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület kerül kialakításra. Az Ecsedi utca és környezetében élőkre számottevő környezeti hatással nem jár, a terület környezeti hatást kiváltó kibocsátást nem generál, beépítési intenzitása számottevően nem növekszik a jelenlegi használathoz képest.



(forrás: Google Earth)

5. beavatkozási pont:

A város belterületén, a Jármí – Bercsényi – Móricz Zsigmond – Ady Endre utcák által határolt tömb északi végén kisvárosias lakó építési övezet kialakítása kerül tervezésre, magán érdekű fejlesztés kiszorgálására. Ennek célja, a városi jelleghez jobban illeszkedő többszintes társasházi épületek kialakítása.

Ez egyrészt a terület intenzívebb használatát vonja maga után, ami a városias környezetben a már beépített területtel való jobb gazdálkodás egyik fő alapelve. Másrészt a főút mentén olyan térfal alakulhat ki, ami tovább erősíti a város igazi jellegét, illetve egyben védheti a beljebb elhelyezkedő lakóterületeket a többsávos út hatásaitól.



(forrás: Google Earth)



(forrás: Google StreetView)

2. Beavatkozási pontok ismertetése (a módosított tervezetek csak tájékoztató jellegűek, a véleményezési dokumentáció elkészültéig megváltozhat!)

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
3.	Mátészalka külterületén, a Meggyesi úttól északra elhelyezkedő ipari terület	Az építménymagasság értékének növelése, a HÉSZ előírások a jelenlegi és a jövőbeli fejlesztési irányokhoz történő igazítása	- beépítésre szánt terület	- ipari gazdasági zóna (Gip)	n.a.	n.a.	- ipari gazdasági zóna (Gip)	n.a.	n.a.	-
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: A területen működő gazdasági tevékenység fejlesztési lehetőségeinek</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett területet.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: A beépítésre szánt terület felhasználásával létrejövő módosítás, így hatása nincs.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele nem történik.</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: Nem változik, hatása nincs.</p>			

4.	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés	
	Mátészalka külterületén, 49. számú főút kivezető szakasza déli oldalán	Megújuló energiaforrás - napelemes kiserőmű kialakításához szükséges területek biztosítása	- beépítésre nem szánt terület (R 2, Sz 4)	- korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko)	6,0	30	- Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területe (Ke)	6,0	19,2	-	
							<p>A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek: Nem változik, hatása nincs</p> <p>A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása: Nem változik, hatása nincs.</p> <p>Lakó- és munkakörülmények: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Építészeti és régészeti örökség védelme: Ismert régészeti örökség által nem érintett területet. Épített örökség a közelben nem található.</p> <p>Környezet-, természet- és tájképvédelem: A beavatkozás a jelenlegi – a terület használata szerinti - is fennálló hatásokat érdemben nem változtatja meg. Környezeti és természeti szempontból negatív hatások nem lépnek fel. A tájkép megjelenése megváltozik alapvetően.</p> <p>Tájhasználat, tájszerkezet védelme: Alapvetően megváltozik, de az eredeti állapot viszonylag egyszerűen és költséghatékonyan visszaállítható.</p> <p>Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás: A beavatkozás során termőföld igénybevétele történik (R2, Sz4).</p> <p>Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei: Nem változik, hatása nincs</p> <p>Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális hálózathoz kapcsolódik, új erőforrást biztosít.</p> <p>Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A módosítás során a lehetséges beépítési intenzitás nem változik. A TR állomáson kívül a terület fedetlen. A kollektorok állványzaton kerülnek elhelyezésre úgy, hogy a talajtakaró növényzet megmarad és akár legeltetés folyhat rajta. A tervezett beruházás - az esetlegesen kialakuló csillogást, erős fény visszaverődést/törést leszámítva – negatív hatásokkal nem jár.</p>				

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
5.	Mátészalka belterületen, Jármí utca – Bercsényi utca – Móricz Zsigmond utcák által közrezárt telektömb	A telektömb északi végén kisvárosias lakóterület építési övezetének kialakítása, többszintes lakóépületek építéséhez	- beépített terület	- Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,29	0,78	- kisvárosias lakóterület (Lk)	0,29	0,3	-



Joghatályos terv részlete



Módosított terv részlete

HATÁSOK

A népesség demográfiai változása, lakásszükséglete: A városiasabb jelleg erősítéseként, valamint a beáramló lakosság lakásigényének kiszolgálására társasházias jellegű épületek kialakítása célszerű, az intenzívebb terület kihasználás biztosítására.	
A népesség fizikai, szellemi és lelki igényei:	Nem változik, hatása nincs
A helyi népesség identitásának erősítése, kulturális örökség megőrzése:	Nem változik, hatása nincs
A népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekek:	Nem változik, hatása nincs
A helyi társadalmi-gazdasági és infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentése:	Nem változik, hatása nincs
Megfelelő színvonalú közlekedés kialakítása:	Nem változik, hatása nincs
Lakó- és munkakörülmények:	Nem változik, hatása nincs
Építészeti és régészeti örökség védelme: A közelben építészeti örökség nem található. Ismert régészeti örökség által nem érintett terület.	
Környezet-, természet- és tájképvédelem:	Nem változik, hatása nincs
Tájhasználat, tájszerkezet védelme:	Nem változik, hatása nincs
Területtel, termőfölddel való takarékos gazdálkodás:	Nem változik, hatása nincs
Természeti adottságok gyógyászati hasznosítása:	Nem változik, hatása nincs
Honvédelem, nemzetbiztonság, katasztrófavédelem érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Ásványvagyon-gazdálkodás érdekei:	Nem változik, hatása nincs
Infrastrukturális erőforrások kihasználása: Meglévő infrastrukturális elemek kihasználására épülő fejlesztés. Új kapacitások kiépítésére nincs szükség.	
Zöldfelület-, környezet- és természetkímélő fejlesztések támogatása: A beavatkozás során létrejövő fejlesztésekkel a terület beépítési intenzitása növekedhet, új közlekedési kényszerek alakulhatnak ki (több lakóegységet magába foglaló épületek kialakítása esetén) a terület irányába.	

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT

	Módosításra kijelölt területek	Rendezés célja és oka	Jelenlegi területhasználat, övezet, (műv. ág), beépítés	Jóváhagyott területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Tervezett területhasználat, övezet, HÉSZ	Terület (ha)	Aktivitási érték	Egyéb szabályozási módosítás, megjegyzés
1.	A város belterületén, 17 lakóterületi telektömb, szétszórtan a városszerkezetben.	A tényleges használat szerinti építménymagasság és oldalkert megállapítása, a HÉSZ előírások a jelenlegi és a jövőbeli irányokhoz történő igazítása	- beépítésre szánt terület	- kertvárosias lakó (Lke) - kisvárosias lakó (Lk)	n.a.	n. a.	- kertvárosias lakó (Lke) - kisvárosias lakó (Lk)	n.a.	n.a.	Építménymagasság és oldalkerti méretek módosulnak.
2.	Mátészalka belterületen, Erkel Ferenc – Cserepeshegy – Kalmár utcák által közrezárt telektömb	A telektömb északkeleti sarkán elhelyezkedő 3941/13 hrsz-ú önkormányzati ingatlanra tervezett beruházás támogatás. (építmény magasság, beép %, zöldfelületi mutató, ...stb.)	- beépítetlen terület	- településközponti vegyes (Vt)	n. a.	n. a.	- településközponti vegyes (Vt)	n. a.	n. a.	-
3.	Mátészalka külterületén, a Meggyesi úttól északra elhelyezkedő ipari terület	Az építménymagasság értékének növelése, a HÉSZ előírások a jelenlegi és a jövőbeli fejlesztési irányokhoz történő igazítása	- beépítésre szánt terület	- ipari gazdasági zóna (Gip)	n.a.	n.a.	- ipari gazdasági zóna (Gip)	n.a.	n.a.	-
4.	Mátészalka külterületén, 49. számú főút kivezető szakasza déli oldalán	Megújuló energiaforrás - napelemes kiserőmű kialakításához szükséges területek biztosítása	- beépítésre nem szánt terület (R 2, Sz 4)	- korlátozott használatú mezőgazdasági zóna (Mko)	6,0	30	- Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területe (Ke)	6,0	19,2	-
5.	Mátészalka belterületen, Jármí utca – Bercsényi utca – Móricz Zsigmond utcák által közrezárt telektömb	A telektömb északi végén kisvárosias lakóterület építési övezetének kialakítása, többszintes lakóépületek építéséhez	- beépített terület	- Kertvárosias lakóterület (Lke)	0,29	0,78	- kisvárosias lakóterület (Lk)	0,29	0,3	-
Összesen:					6,29	30,78		6,29	19,5	

3. A térségi övezetek lehatárolása

Ssz.	Övezetek megnevezése	A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terv, valamint a megyei területrendezési terv hatálya alá tartozó település településrendezési eszközének készítése vagy módosítása során előzetes adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek	Övezeti érintettség	
			Közigazgatási területen	Tervezési területen
1.	A kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
2.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
3.	A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete	Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala	X	
4.	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület	Nemzeti Park Igazgatóság		
5.	A világörökség és világörökség várományos terület övezete	Kulturális örökség védelméért felelős miniszter		
6.	Országos vízminőség védelmi terület övezete	Területi vízügyi igazgatóság		
7.	A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének övezete	Területi vízügyi igazgatóság	X	
8.	A kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		
9.	Magterület övezet	Nemzeti Park Igazgatóság		
10.	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Nemzeti Park Igazgatóság	X	
11.	Pufferterület övezet	Nemzeti Park Igazgatóság		
12.	Erdőtelepítésre javasolt terület	Budapest Főváros Kormányhivatala	X	
13.	Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal		
14.	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	Területi vízügyi igazgatóság	X	
15.	A földtani veszélyforrás területének övezete	Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal		
16.	A honvédelmi terület övezete	Honvédelemért felelős miniszter		